

Direction Générale des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques
Auvergne – Rhône-Alpes et Département du Rhône
Pôle d'évaluation domaniale de Lyon
3, rue de la Charité
69268 LYON cedex 02

Le 02/06/2025

téléphone : 04 72 77 21 00
Courriel : drfip69.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Michel GINESTE
Courriel : michel.gineste@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 72 77 21 91
Portable : 06 72 29 58 17

Réf DS: 24196841

Réf OSE : 2025-69270-36051-AR

Le Directeur régional des Finances publiques

à

**MONSIEUR LE MAIRE
COMMUNE DE CHAPONNAY**

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : Une maison et terrain attenant.

Adresse du bien : 17, rue d'Avesnes - 69970 CHAPONNAY.

Valeur vénale : 294 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Stéphanie PRAT – Responsable du service urbanisme – 04.78.96.44.28 – stephanie.prat@mairie-chaponnay.fr

2 - DATES

De consultation :	13/05/2025
Le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
Le cas échéant, de visite de l'immeuble :	22/05/2025
Du dossier complet :	22/05/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	☐
amiable	☐
par voie de préemption	☐
par voie d'expropriation	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition amiable dans le but de réaliser un parking.

Aucune négociation n'a été engagée entre les propriétaires et la commune sur le prix d'acquisition.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Chaponnay se situe au sud-est de l'agglomération Lyonnaise. Elle fait partie des communes dites « de l'Est Lyonnais ».

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé à proximité centre du village. Commerces et école à proximité.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
CHAPONNAY	B 1665	17, rue d'Avesnes	8a 69ca	Agrément

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.4. Descriptif et surfaces

Maison de 70 m², construite en 1973, en préfabriqué sur ossature bois sur vide-sanitaire. Cour avec pavés autobloquants à l'avant et terrain engazonné et arboré à l'arrière. Elle comporte un garage de 30 m² environ qui ne communique pas avec l'intérieur de la maison.

Couloir, avec placard à l'entrée, qui dessert 2 chambres, une salle de bains avec douche, un WC séparé, une cuisine comportant une porte-fenêtre permettant l'accès à une véranda à l'arrière, un séjour comportant une baie vitrée donnant sur l'avant de la maison, avec une alcôve/salon qui comporte une fenêtre donnant sur l'arrière de la maison. Sol carrelé dans le couloir, la salle de bains, le WC et la cuisine et en stratifié dans les autres pièces. Plafonds en lambris bois dans les 2 chambres, en lambris PVC dans la salle de bains et en plaques de polystyrène dans le reste des pièces.

Les huisseries sont en PVC avec double vitrage. Volets roulants électriques. La véranda est en aluminium avec simple vitrage.

Chauffage par pompe à chaleur dans la pièce de vie et une chambre, radiateur électriques dans les autres pièces.

Le garage possède un sol béton. Il est doté d'une porte basculante manuelle métallique et d'une fenêtre bois avec simple vitrage à l'arrière. Présence d'un point d'eau (évier 2 bacs). L'accès aux combles et au vide-sanitaire s'effectue par le garage.

Le bien est en état d'usage. Il nécessite des travaux de rénovation. Le DPE classe le bien en E.

Surfaces retenues : surface mentionnée dans le DPE : 70 m² habitables.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Madame BAILLIF Marie, née THOMAS.

5.2. Conditions d'occupation

Occupée par la propriétaire, mais le bien sera cédé libre.

6 - URBANISME

6.1. Urbanisme

La parcelle se situe en zone Ud au PLU de la Commune de Chaponnay.

La zone Ud correspond à l'extension urbaine autour du village. Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport à la voirie et en ordre continu. Elle a pour vocation principale l'habitat.

Au cas particulier, ce zonage dispose des caractéristiques suivantes :

- implantation des constructions par rapport aux voiries et emprises publiques avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur ;
- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : en limite de propriété dans la continuité des constructions existantes ou avec une distance de 3 mètres minimum par rapport aux limites si le bâtiment ne jouxte pas cette limite ;
- le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 40 % (pour les immeubles collectifs conventionnés : 50%) ;
- hauteur maximale : 9 mètres ;
- coefficient d'occupation des sols : 0,30 maximum (pour les immeubles collectifs conventionnés : 0,60).

6.2. Date de référence et règles applicables

Modification simplifiée n°4 du PLU approuvée en date du 29 juin 2017.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la combinaison des méthodes suivantes :

- **la méthode par comparaison** qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables.
- **la méthode par la charge foncière** qui consiste à estimer la valeur du terrain sur la base des droits à construire, c'est-à-dire la surface de plancher (sdp) qui peut être développée sur la parcelle ou l'emprise considérée au regard des règles d'urbanisme (PLU).

8 - MÉTHODE COMPARATIVE – ÉTUDE DE MARCHÉ

8.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

8.1.1. Recherche de maisons

Des mutations à titre onéreux de maisons, construites entre 1970 et 1980, d'une surface de 60 à 80 m², dans un périmètre de 5 kilomètres autour de l'adresse du bien à évaluer et sur la période de avril 2023 à avril 2025, ont été recherchées.

Liste des ventes sélectionnées = 10

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Groupe	Situation locative	Surf garages/ parkings	Surf caves/ celliers	Surf terrasses	Surf greniers
3804P05 2024P13109	215//B/863//	LUZINAY	377 CHE DE JOUX	01/10/2024	1975	4	1600	78	285 000	3654	Maison	Libre	28	50	0	0
6904P03 2025P01855	270//A/1152//17	CHAPONNAY	17 LES ECOAREES	10/01/2025	1975	4		69	260 000	3768	Maison	Libre	15	0	0	0
6904P03 2024P13212	289//BC/ 333//334//335//251	SAINT-PIERRE-DE-CHANDIEU	1 ALL MAURICE RAVEL	28/06/2024	1972	3	32804	66	315 000	4473	Maison	Libre	21	0	0	0
6904P03 2024P22605	270//A/1181//107	CHAPONNAY	110 LES ECOAREES	12/12/2024	1977	4	308	73	280 000	3836	Maison	Libre	18	0	0	0
6904P03 2024P21462	273//BM/ 26//32//39//55//70	CORBAS	14 AV DES DAUPHINS	26/11/2024	1975	4	8421	76	338 530	4454	Maison	Libre	27	43	0	0
6904P03 2024P06133	273//BN/ 10//26//28//31//43//52//6 6//75//77//78//101//102	CORBAS	50 AV NICOLAS PITIOT	05/04/2024	1975	4	35536	70	324 000	4629	Maison	Libre	0	70	0	0
6904P03 2023P23878	273//BM//16//	CORBAS	13 RUE DE LA TOUR	05/12/2023	1971	3	869	73	240 000	3288	Maison	Libre	63	55	0	0
6904P03 2025P06357	283//AT/487//11	MIONS	11 ALL DES CAPUCINES	28/03/2025	1973	4		71	280 700	3954	Maison	Libre	15	0	0	0
6904P03 2024P15267	283//AT/487//16	MIONS	16 ALL DES CAPUCINES	30/08/2024	1973	4		71	278 500	3923	Maison	Libre	15	0	0	0
6904P03 2023P19157	283//AT/487//127	MIONS	127 ALL DES JONQUILLES	27/09/2023	1972	4		71	280 000	3944	Maison	Libre	15	0	0	0
										Minimum	3 288 €					
										Moyenne	3 992 €					
										Médiane	3 934 €					
										Maximum	4 629 €					

8.1.2. Recherche de terrains à bâtir avec recherche de SDP (logements collectifs)

Des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir, d'une surface de 700 à 6 500 m², entre février 2023 et avril 2025, dans un périmètre de 5 kilomètres autour de l'adresse du bien à évaluer, ont été recherchées.

La surface de plancher (logements collectifs) réalisée sur les termes de comparaison retenus a été recherchée afin de déterminer une valeur de SDP par m² dans le secteur du bien à évaluer.

Ref Enregistrement	Date de Vente	Commune	Adresse	Parcelle	Prix de vente	Surface Terrain	Prix/m² Terrain (En €)	Surface SDP	Prix/m² SDP (En €)
6904P03 2023P03867	16/02/23	SAINT SYMPHORIEN D'OZON	470, route de Corbas	AI 205	2 300 000 €	6 278 m²	366 €	3000 m²	767 €
6904P03 2023P24764	21/12/23	TERNAY	20, rue de Morze	AN 146	1 050 000 €	1 469 m²	715 €	4018 m²	757 €
6904P03 2023P25035				AN 149	640 000 €	703 m²	910 €		
6904P03 2024P00710				AN 147 / AN 148	1 350 000 €	1 389 m²	972 €		
6904P03 2023P25310	22/12/23	TERNAY	51, Grande Rue	AN 238	1 100 000 €	1 897 m²	580 €	2108 m²	522 €
6904P03 2024P01751	08/01/24	SIMANDRES	Rue de la Rancollière	AL 167 / AI 168 / AL 169	580 000 €	1 446 m²	401 €	858 m²	676 €
6904P03 2024P13603	18/07/24	SEREZIN DU RHONE	22, rue des Verchères	AM 35 / AM 36	550 000 €	1 256 m²	438 €	1383 m²	394 €
6904P03 2025P00388	18/12/24	TERNAY	10, rue de Villeneuve	AL 26 / AL 27	760 000 €	2 027 m²	375 €	1884 m²	403 €
						moyenne	595 €	moyenne	586 €
						médiane	509 €	médiane	599 €

8.1.3. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune source externe à la DGFIP n'a été consultée.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur vénale retenue

8.2.1. Évaluation de la maison à l'existant

Les valeurs unitaires de l'étude de marché varient de 3 288 € à 3 629 €/m² avec une moyenne à 3 992 € et une médiane à 3 934 €/m² qui convergent. La valeur moyenne arrondie à 4 000 €/m² sera retenue. Toutefois, compte tenu des travaux de rafraîchissement à effectuer, un abattement de 300 €/m² sera appliqué, soit une valeur vénale : 70 m² x 3 700 € = **259 000 €**.

8.2.2. Évaluation du terrain en Surface de Plancher (dans l'hypothèse d'une démolition de l'existant pour construction de logements collectifs)

8.2.2.1. Détermination de la surface de plancher (SDP)

► par application des règles du PLU

La parcelle est en cours de division. Les données mentionnées dans le document d'arpentage font état d'une surface de 815 m² pour la parcelle sur laquelle est assise la maison et qui sera cadastrée B 2154.

La méthode de la charge foncière consiste à estimer la valeur du terrain sur la base des droits à construire qui peuvent être développés sur l'emprise considérée au regard des règles d'urbanisme.

Au cas d'espèce, la SDP potentielle doit être déterminée sur la base des contraintes au PLU, soit pour mémoire : CES de 40 % au maximum, COS de 30 % au maximum avec une hauteur maximale de construction de 9 m, implantation des constructions par rapport aux voiries avec un retrait de 5 mètres minimum.

Soit une surface de plancher déterminée comme suit :

- application du COS de 30 %, soit : 815 m² x 30 % = 245 m² SDP ; il est à noter que de facto le CES de 40 % au maximum est respecté.

- le PLU autorise une hauteur maximale de 9 m, soit 3 étages ; compte tenu des bâtiments situés autour de la parcelle, la hauteur sera limitée à 2 niveaux, soit : 245 x 2 = 490 m² SDP.

Cette SDP de 490 m² constitue la SDP en densification maximale qui peut être développée sur la parcelle au regard des règles du PLU. Elle sera retenue pour le calcul de la valeur vénale des terrains à bâtir

8.2.2.2. Détermination de la valeur vénale

L'étude de marché fait ressortir des valeurs moyenne à 586 €/m² SDP et médiane à 599 €/m² SDP qui convergent. La valeur médiane, arrondie à 600 €/m² SDP est retenue pour la présente évaluation.

Soit une valeur vénale déterminée comme suit : 490 m² x 600 €/m² SDP = **294 000 € arrondis**.

8.2.3. Synthèse des deux méthodes

La valeur de l'existant ressort à 259 000 € et la valeur en SDP ressort à 294 000 €. La valeur vénale retenue est la valeur la plus élevée, soit 294 000 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **294 000 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition, sans justification particulière, à 323 400 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai. **pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis. Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis. Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont susceptibles d'être couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,
L'évaluateur au Pôle d'Évaluation domaniale,



Michel GINESTE
Inspecteur des Finances publiques.